

ADMINISTRATION COMMUNALE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE  
Avenue Charles Thielemans 93  
1150 BRUXELLES

Service secrétariat

Réponse à une question écrite d'un conseiller communal

**QUESTION ECRITE**

Demande de :	Etienne Dujardin
Date :	20/05/2020
Adressée à :	Alexandre Pirson

**Sujet :**

Projet Immobilier Place de l'Orée

Cher Monsieur,

Je vous avais interpellé au dernier conseil communal en présentiel de février pour connaître l'attitude de la commune dans le projet de construction de la SLRB, place de l'Orée.

Mes questions étaient précises notamment sur les instructions que vous donneriez aux représentants de la majorité de le CA d'En Bord de Soignes et sur l'attitude de la commune en général. Les riverains sont très inquiets et l'ont fait savoir via des pétitions et demandent une totale transparence des décisions prises. Je n'avais reçu à l'époque qu'une réponse très vague et en me reportant à l'avis du comité de concertation qui devait se dérouler quelques jours plus tard soit le 20 février.

L'avis de concertation émis par la commune a été défavorable au projet.

Cependant, dans un pv en annexe d'en Bord de Soigne du 3 mars dernier, on apprend que la commune est en fait favorable à un projet à deux étages, que des représentants de votre majorité vont rencontrer la SLRB pour aller dans le sens d'une construction à deux étages et que la commune est déjà prête à renoncer à une salle communautaire pour faire du logement.

Vu que la commune semble avoir en réalité et contrairement à ce qui m'a été répondu au conseil communal de février une idée assez précise de ce qu'elle acceptera, pourriez-vous nous expliquer et par la même occasion aux riverains à quel projet vous êtes favorable ?

Bien à vous,

Etienne Dujardin

## REPONSE

La réponse diffère peu de la précédente interpellation. En effet, la seule évolution est la tenue de la commission de concertation dont vous trouverez l'avis du 20/02/2020 ci-dessous

Vous constaterez donc, au travers de l'avis que la commune a rendu lors de la concertation, que seul un immeuble s'intégrant dans l'environnement du quartier ainsi que dans les gabarits des immeubles voisins répond à nos critères

Quel est le projet ?

Le demandeur : SLRB, (Maître de l'Ouvrage Délégué de la SISP En bord de Soignes)

Objet : Construire un immeuble de 12 logements (10 sociaux et 2 moyens) comprenant un espace polyvalent au rez-de-chaussée et 2 places de parking pour PMR, ainsi qu'un parking souterrain de 9 places. Déplacer un arbre remarquable.

Rétroactes :

- 03/05/2018 : présentation des candidatures aux CBE, mandat du CBE pour défendre la candidat n°3
- 09/05/2018 : Comité d'avis, le candidat 3 est 2<sup>ème</sup>, le lauréat est JAVA architecture (dont le projet amendé est celui présenté aujourd'hui).  
composition du comité d'avis
  - o La SISP « En Bord de Soignes » (**1 voix**) représentée par :
    - Madame Marielle Vekemans
  - o La Commune de Woluwe-Saint-Pierre (**1 voix**) représentée par :
    - Madame Muriel Champenois
  - o D'un expert externe (**1 voix**):
    - Monsieur Damien Nyssen – Dehay (Ingénieur architecte)
  - o Du bMa (**1 voix**) représenté par :
    - Monsieur Kristiaan Borret
    - Monsieur Jean-Guy Pecher
  - o La SLRB (**2 voix**) représentée par :
    - Madame Maroussia Gillet
    - Madame Eva Garcia
  - o Bruxelles Urbanisme et Patrimoine (**1 voix**) représenté par :
    - Monsieur Nicolas Pauwels
- 28.06.2019 : dépôt de dossier de PU à la Région
- 02.08.2019 et 29 08.2019 : compléments pour le dossier
- 20.11.2019 . accusé de réception de dossier complet
- 20.11.2019 . demande d'avis au collège des bourgmestre et Echevins – projet soumis aux mesures particulières de publicité et commission de concertation (l'avis CC sera soumis au CBE pour avis CBE)
- 06.01 2020 au 20.01.2020 : enquête publique (15 jours)
- 30.01.2020 : CC le point à été reporté à la CC du 20 02 2020
- 20 02.2020 : avis de la commission de concertation

Vous trouverez ci-dessous l'avis de la commission de concertation reprenant l'avis de la Commune :

**DECIDE à huis clos**

Article 1. : La Commission de Concertation émet l'avis suivant :

**Point 1 : Place de l'Orée**

Considérant que la parcelle se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit d'une large parcelle d'angle située à l'angle de la rue au Bois, de la Place de l'Orée et de la Drève des brûlés, de forme irrégulière ;

Qu'en mitoyenneté du côté droit, sur la Drève des Brûlés, se présentent des garages ne présentant qu'un niveau de rez-de-chaussée ; que ces constructions peuvent être considérées comme anormalement basses en regard de l'article 5 §1 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Qu'en mitoyenneté du côté gauche, sur la rue au Bois, se présente une habitation unifamiliale en R+2+ T à V (n°501);

Considérant que la parcelle est actuellement vierge de toute construction avec un espace vert clôturé et accessible ; que seul un Cèdre bleu de l'Atlas y est présent, ainsi que 3 bancs et une poubelle;

Considérant que ce Cèdre bleu de l'Atlas est inscrit à l'inventaire scientifique du patrimoine naturel de la Région Bruxelloise;

Considérant toutefois, que cet arbre a déjà été fortement endommagé lors de violentes tempêtes en 2017 et que les branches du côté du petit parking ont déjà été toutes arrachées ;

Considérant que la présente demande vise à :

- construire un immeuble de 12 logements (10 sociaux et 2 moyens) comprenant un espace polyvalent au rez-de-chaussée et deux places de parking pour PMR , ainsi qu'un parking sous-terrain de 9 places ;
- déplacer un arbre remarquable ,

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulière de publicité du 06/01/20 au 20/01/20 pour les motifs suivants :

- *Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :*
  - *Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot*
  - *Prescription particulière 2.5.2° : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation;*
- *Application de l'article 153, §2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire (COBAT), dérogation au règlement régional d'urbanisme :*
- *Titre I art.3 : Implantation d'une construction mitoyenne ;*
- *Titre I art. 4 : Profondeur d'une construction (côté Drève des Brûlés, à partir du 1er étage, la construction dépasse de + de 3 mètres le garage et le retrait des 3 mètres n'existe plus vu le rétrécissement en sifflet ; garage construit sur l'entièreté de la parcelle) ;*
- *Titre I art. 5 : Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;*
- *Titre I art. 6 · Hauteur toiture ;*

• *Titre I art.13 : Maintien d'une surface perméable ,*

Considérant que la demande a également été soumise à l'avis de la cellule Site du Patrimoine Culturel concernant la possibilité de déplacer l'arbre remarquable ,

Considérant que l'enquête publique a suscité 19 réactions (6 demandes à être entendus) et une pétition de 189 signatures ;

Considérant que les réactions portent principalement sur :

- le gabarit de l'immeuble proposé ;
- le projet disproportionné par rapport à l'espace disponible ;
- l'esthétique de l'immeuble qui dénaturerait le quartier ;
- la modification des caractéristiques urbanistiques du quartier ;
- le nombre de logements prévus et la pression "démographique" qui en découle, avec les problèmes de trafic y afférents ;
- le peu de places de parking prévues pour le nombre de logements ;
- le risque d'augmentation de trafic dans le quartier (l'engorgement) et la perte de stationnement ;
- la problématique des entrées et sorties dans l'entrée du parking rue au Bois, en amorce de la courbure, avant le rond-point ;
- la problématique de l'entrée et sortie de parking pour PMR du côté de la Drève des Brûlés, au niveau d'un dos d'âne et face à une entrée de parking (n°3 Drève des Brûlés) ;
- le fait de conserver les places de parking sur la place ;
- la perte d'un espace vert pour le quartier ;
- le fait de conserver l'arbre remarquable (Cèdre bleu de l'Atlas) ;
- les travaux de longue durée ;
- le risque de perdre la sérénité et la sécurité à l'entrée de la rue au Bois ;
- le souhait d'obtenir les preuves que 100% des logements sociaux du quartier soient occupés ;
- la perte de luminosité pour les habitants voisins vu la hauteur du bâtiment ;
- les différentes dérogations sollicitées dont l'imperméabilisation de la parcelle (art.13) ;
- le fait que la salle polyvalente va amener du trafic supplémentaire ;
- pourquoi construire du neuf alors qu'il y a beaucoup de logements (sociaux) vides et/ou à rénover ;

Vu l'avis reporté de la commission de concertation du 30/01/2020 ;

Considérant que le projet propose donc la construction d'un immeuble de 12 logements en gabarit de R+3+ toiture plate, de facture contemporaine ,

Considérant que le niveau fini de la façade avant culmine à + 13,24m par rapport au niveau du trottoir, côté Place de l'Orée ;

Considérant que la hauteur de la façade avant déroge de ce fait par rapport aux hauteurs des deux voisins immédiats situés rue au Bois et Drève des Brûlés ;

Considérant, toutefois, comme nous l'avons mentionné plus haut, que la hauteur de la construction du côté de la Drève des Brûlés est anormalement basse (en rez-de-chaussée) ;

Considérant donc que le projet propose un retrait latéral variant de 3m à 2m (vu le profil "brisé" du mur mitoyen) par rapport au garage avant de s'inscrire en gabarit R+3 afin de permettre une transition plus harmonieuse ;

Considérant, en ce qui concerne la hauteur de la façade à rue du côté de la rue au Bois (n°501), que cette hauteur est travaillée en R+2 avec un jeu de retrait latéral, afin de ne pas dépasser la hauteur de la corniche du n°501 ;

Considérant encore que l'immeuble se situe en about d'un îlot et sur une place ; qu'un gabarit plus élevé peut se justifier à cet endroit ; que le gabarit proposé n'est d'ailleurs pas anormalement trop élevé par rapport aux autres immeubles de la place ;

Considérant, d'ailleurs également, que les niveaux finis de la façade et de la toiture plate du projet ne dépassent pas le niveau de faite des immeubles présents sur la place ;

Considérant qu'il s'agit d'une toiture plate et non d'une toiture à versant, que dès lors la dérogation en hauteur de toiture et de hauteur de façade avant peuvent être assimilées ; que la hauteur de cette toiture plate est une conséquence de la hauteur de la façade avant ;

Considérant, dès lors, que les dérogations aux article 5 et 6 pour la hauteur de la façade à rue et la hauteur de toiture d'une construction mitoyenne sont acceptables pour tous les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant, en ce qui concerne la dérogation à l'article 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que le projet déroge à l'implantation par rapport à l'alignement du côté de la rue au Bois et de la Place de l'Orée, en ce qu'à partir du 1<sup>er</sup> étage du côté de la rue au Bois, un léger porte-à-faux ne respectant pas l'alignement initial, est prévu ; et que du côté de la place de l'Orée, le projet surplombe de  $\pm 1,00\text{m}$  l'alignement de façade ;

Considérant que ces débords se situent à une hauteur de  $\pm 3,20\text{m}$  par rapport au niveau fini du trottoir ; que dès lors ils ne constituent en aucun cas une gêne pour les passants ; qu'au contraire, ces débordements permettent de les protéger des intempéries ; que le porte-à-faux prévu à l'angle de la rue au Bois constitue une sorte de porche d'entrée au local polyvalent prévu sur l'angle et permet d'abriter 3 vélos ;

Considérant que ces débords et porte-à-faux permettent également d'intégrer de petites terrasses aux angles ; que tous ces éléments participent à l'animation de cette façade contemporaine ;

Considérant, en ce qui concerne les limites latérales du terrain, que du côté du mitoyen de la Drève des Brûlés, le nouveau bâtiment ne s'implante pas sur la limite mitoyenne mais en retrait par rapport au bâtiment de garage voisin situé sur la Drève des Brûlés, et ce dans l'optique de créer un raccord plus harmonieux ;

Que, du côté de la rue au Bois, le 3<sup>e</sup> étage du projet ne s'intègre pas directement contre la limite mitoyenne du n°501 ; qu'un retrait de 3,70m est laissé libre, du côté rue ; qu'à l'arrière un retrait de 2,17m s'opère par rapport au mur mitoyen ;

Considérant qu'il est à noter que ces retraits s'effectuent par rapport au mur pignon aveugle du n°501 et ne nécessitent aucune rehausse de mur mitoyen ,

Considérant que ces retraits successifs permettent l'installation de terrasses et de toitures vertes et d'assurer une transition harmonieuse entre l'immeuble projeté et la maison existante au n°501 ;

Considérant, dès lors, que la dérogation à l'article 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant l'implantation est acceptable pour tous les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant, en ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que celle-ci a été considérée en regard de la profondeur du projet par rapport à la profondeur du garage du côté de la Drève des Brûlés, et le fait qu'à cet endroit, le retrait latéral des 3m n'est pas partout respecté vu la "brisure" dans le mur mitoyen de garage ;

Considérant, en effet, que la profondeur du garage existant ne suffit pas pour une affectation de logement ;

Que la profondeur de  $\pm 9,95\text{m}$  (prise perpendiculairement par rapport à l'alignement), telle que prévue par le projet, n'est pas une profondeur démesurée pour un programme de logement ; qu'elle dépasse de plus de 3 mètres la profondeur du garage existant (+3,4m), sans respecter en tout point un retrait latéral de 3m ;

Considérant toutefois , que cette dérogation en profondeur est due à la forme particulière de cette parcelle d'angle, au fait de la profondeur anormalement faible du garage par rapport à un programme classique de logement, du plan non orthogonal du garage et de la brisure qui en découle sur le mur mitoyen ;

Considérant, également, la forme en sifflet de ce retrait latéral qui minimise ainsi l'effet de la dérogation en profondeur ;

Qu'en outre, l'affectation directement mitoyenne est une affectation de garage et non de logement ; qu'aucune vue latérale ne donne sur le jardin voisin ;

Considérant dès lors, que la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en terme de profondeur de construction est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que le projet déroge encore à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'imperméabilité totale de la parcelle ;

Considérant, toutefois, qu'il s'agit d'une parcelle d'angle et de la construction d'un immeuble de logement qui nécessite la construction d'un parking souterrain pour répondre aux besoins d'emplacements de parking du projet ,

Considérant, dès lors que la dérogation à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme peut être acceptée moyennant une couche de terre arable d'au moins 60cm sur la partie non construite hors sol, en zone de cours et jardins ;

Considérant, en effet, que la zone de cours et jardin doit être réalisée en zone plantée d'une couche arable de plus de 0.60 m de profondeur sur sa totalité favorisant ainsi la plantation de végétaux à racines profondes qui permettront la rétention de l'eau sur cette parcelle, ainsi que la végétalisation de l'ensemble de la toiture plate en complémentarité des panneaux photovoltaïques prévus ;

Considérant qu'une zone terrasse est créée pour un logement au rez-de-chaussée, qu'il y a lieu de la prévoir un matériau perméable ainsi qu'une partie végétalisée ;

Considérant qu'une haie végétale sera plantée sur la parcelle de cours et jardin, qu'il y a lieu de privilégier pour la biodiversité, les essences indigènes et mellifères ;

Considérant qu'une citerne d'eau de pluie de 2m<sup>3</sup> est prévue dans la demande, mais que celle-ci ne possède pas une contenance minimale conformément à l'article 16 du RRU concernant les nouvelles constructions ;

Considérant qu'un parking vélo de 14 emplacements est prévu en sous-sol et 3 au niveau de l'accès bâtiment , qu'il y a lieu de privilégier le plus grand nombre d'emplacements au niveau du rez-de-chaussée permettant ainsi un accès plus aisé pour les vélos de type cargo ;

Considérant les 12 logements prévus reprenant au total 25 chambres qu'une partie d'entre eux peuvent accueillir des grandes familles, il serait intéressant de revoir le nombre minimum de 20 emplacements vélos ;

Considérant également, que le projet nécessite le déplacement d'un arbre « Cèdre d'Atlas » repris à l'inventaire, qu'aucune information technique ne nous a été transmise dans le dossier afin de statuer sur la faisabilité de la transplantation et le maintien de celui-ci ;

Considérant que la cellule des Sites de la DPC, considère que la transplantation et le maintien en bon état de conservation ne semble pas réaliste ;

Considérant qu'il serait dès lors préférable de replanter un sujet similaire à l'arbre à abattre (tel un cèdre de l'Himalaya déjà présent sur la place de l'Orée n° 493 et également repris à l'inventaire du patrimoine naturel) de grande dimension au niveau du rond-point ou dans les environs immédiats, tel que prévu dans la demande ;

Considérant qu'afin de garantir la sauvegarde de ce nouvel arbre, qu'il est conseillé aux demandeurs de se concerter avec les agents espaces verts de Bruxelles Environnement et de la Direction Patrimoine Culturel ;

Considérant que d'un point de vue biodiversité il est demandé de pouvoir intégrer des nichoirs à martinet aux abords de la façade du bâtiment en concertation également avec les institutions telles que Bruxelles Environnement ou Natagora ;

Considérant enfin qu'au vue des enjeux environnementaux sur la problématique déchet pour les bâtiments de construction, qu'il serait intéressant de privilégier des matériaux écologiques ;

Considérant, *in fine*, que le projet proposé permet de renforcer l'offre en logements sociaux dans le quartier, d'achever l'îlot sur lequel il s'implante et d'offrir un 5<sup>e</sup> et dernier front bâti à la place de l'Orée, tout en apportant une touche contemporaine au quartier ;

**AVIS FAVORABLE de URBAN à condition de :**

- **indiquer sur le plan d'implantation le dos d'âne situé drève des Brulés et revoir l'entrée des emplacements de parking pour PMR en conséquence ;**
- **revoir l'entrée et sortie du parking souterrain ;**
- **supprimer l'espace polyvalent du rez-de-chaussée au profit d'un local pour vélos avec 20 emplacements et des emplacements de type cargo ;**
- **réaliser la zone de cours et jardin avec au minimum 0,60m de couche de terre arable et de la végétaliser un maximum ;**
- **réaliser le reste de la toiture plate en toiture végétalisée ;**
- **réaliser la terrasse du logement en matériaux perméables ;**
- **choisir une variété indigène pour la conception de la haie végétale ;**
- **placer une citerne de récupération d'eau de pluie conformément à l'article 16 du RRU ;**
- **replanter un sujet de grande dimension similaire à l'arbre à abattre tel un cèdre de l'Himalaya au niveau du rond-point ou dans les environs immédiats en concertation avec les institutions telles que Bruxelles Environnement ou DMS ;**
- **privilégier un maximum des matériaux écologiques pour la construction du nouveau Bâtiment ;**
- **indiquer en plan les différents traits de coupe ;**

**AVIS DEFAVORABLE de la Commune et de la DMS :**

- que le gabarit du nouvel l'immeuble doit respecter la typologie existante des bâtiments autour du rond-point ;
  - que l'architecture ne s'intègre pas aux caractéristiques architecturales et urbanistiques du quartier ;
  - qu'un immeuble de maximum R+2 et toiture à versant pourrait être envisagé ;
  - que la parcelle est entièrement minéralisée ;
  - que l'emprise au sol de la construction est de 87% et donc trop importante ;
- 
- que les prescriptions du Code Civil en matière de vues obliques ne sont pas respectées pour les terrasses arrière de la rue au Bois ;
  - que l'ensoleillement des jardins arrières est affecté par le projet de construction ;
  - que les vues sur les maisons de la rue au Bois sont trop intrusives ;
  - que les sorties de parking affectent la mobilité de la rue au Bois ;
  - qu'un sujet de grande dimension similaire à l'arbre à abattre tel un cèdre de l'Himalaya au niveau du rond-point ou dans les environs immédiats devra être replanté ;
  - qu'un projet d'aménagement paysager de la zone de replantation devra être proposé ;

Ce dossier est instruit au niveau régional. Nous attendons la suite de l'instruction.

Fait à Woluwe-Saint-Pierre, le 13.06.2020

L'échevin délégué,

Signature



*NB : réponse signée à remettre au secrétariat qui se charge de l'envoi de la réponse au conseiller communal.*